

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



新世界發展有限公司

New World Development Company Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(香港股份代號：0017)

2010/2011 中期業績公告

業績

新世界發展有限公司（「本公司」）董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2010年12月31日止六個月之未經審核綜合業績如下：

簡明綜合收益表 - 未經審核

截至2010年12月31日止六個月

	附註	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元 (經重列)
收入	2	15,076.1	12,116.8
銷售成本		(9,131.7)	(7,986.9)
毛利		5,944.4	4,129.9
其他收入		29.8	12.6
其他收益，淨值		610.7	2,446.9
銷售及推廣費用		(358.1)	(339.4)
行政費用		(780.5)	(1,130.9)
其他營運費用		(1,535.2)	(1,301.3)
投資物業公平值變動		1,974.3	2,369.1
營業溢利	3	5,885.4	6,186.9
財務收入		207.2	319.0
財務費用		(417.7)	(465.9)
應佔業績		5,674.9	6,040.0
共同控制實體		1,331.1	1,460.9
聯營公司		448.8	560.2
除稅前溢利		7,454.8	8,061.1
稅項	4	(1,403.1)	(636.1)
本期溢利		6,051.7	7,425.0
應佔：			
本公司股東		4,353.3	5,735.0
非控權股東權益		1,698.4	1,690.0
		6,051.7	7,425.0
股息		396.9	390.1
每股盈利(港元)	5		
基本		1.10	1.48
攤薄		1.10	1.47

綜合全面收益表- 未經審核

截至2010年12月31日止六個月

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元 (經重列)
本期溢利	6,051.7	7,425.0
其他全面收益		
可供出售金融資產公平值變動	619.8	463.1
- 公平值變動產生之遞延稅項	(21.3)	(25.7)
可供出售金融資產耗蝕虧損	(6.6)	—
由物業、機器及設備重列為投資物業之物業重估	2.4	—
- 產生之遞延稅項	(0.6)	—
出售待售資產儲備撥回	(156.6)	—
出售可供出售金融資產儲備撥回	(229.9)	(91.1)
- 出售時遞延稅項撥回	-	19.1
出售附屬公司匯兌儲備撥回	(10.0)	—
應佔共同控制實體其他全面收益	2.7	60.2
現金流量對沖交易	53.5	—
匯兌差額	735.1	(8.8)
本期內其他全面收益	988.5	416.8
本期內全面收益總額	7,040.2	7,841.8
應佔：		
本公司股東	5,057.7	6,181.2
非控權股東權益	1,982.5	1,660.6
	7,040.2	7,841.8

綜合財務狀況表- 未經審核

	附註	於2010年 12月31日 百萬港元	於2010年 6月30日 百萬港元 (經重列)
資產			
非流動資產			
投資物業		44,468.3	41,083.0
物業、機器及設備		9,259.0	9,015.9
土地使用權		2,709.9	2,646.1
無形特許經營權		761.1	774.0
無形資產		1,626.5	1,490.1
共同控制實體權益		32,300.5	30,723.1
聯營公司權益		11,222.1	10,018.9
可供出售金融資產		6,577.8	6,167.2
持至到期日投資		281.7	281.9
按公平值透過損益列賬金融資產		229.2	270.8
衍生金融工具		113.0	172.1
持作發展物業		16,642.1	15,668.2
遞延稅項資產		716.7	650.8
其他非流動資產		701.8	1,294.3
		127,609.7	120,256.4
流動資產			
發展中物業		23,435.8	25,409.0
待售物業		13,774.3	11,058.9
存貨		487.9	409.2
應收賬及預付款	6	18,642.1	16,815.2
按公平值透過損益列賬金融資產		170.3	55.3
有限制銀行存款		124.7	91.0
現金及銀行存款		20,478.2	23,508.6
		77,113.3	77,347.2
非流動資產列為待售資產	7	1,520.0	2,376.5
		78,633.3	79,723.7
總資產		206,243.0	199,980.1

綜合財務狀況表- 未經審核

於2010年6月30日

	<i>附註</i>	於2010年 12月31日 百萬港元	於2010年 6月30日 百萬港元 (經重列)
權益			
股本		3,968.9	3,918.0
儲備		89,697.5	84,377.5
擬派末期股息		—	1,097.0
中期股息		396.9	—
股東權益		94,063.3	89,392.5
非控權股東權益		26,993.3	25,493.8
總權益		121,056.6	114,886.3
負債			
非流動負債			
長期借貸		37,047.4	39,083.3
遞延稅項負債		4,897.1	4,493.0
衍生金融工具		441.0	308.0
其他非流動負債		491.2	402.6
		42,876.7	44,286.9
流動負債			
應付賬及應付費用	8	22,102.6	23,960.9
長期借貸之即期部份		8,447.2	5,194.5
短期借貸		8,298.1	8,041.5
即期應付稅款		2,286.9	2,315.6
與待售資產直接相關之負債	7	41,134.8 1,174.9	39,512.5 1,294.4
		42,309.7	40,806.9
總負債		85,186.4	85,093.8
總權益及負債		206,243.0	199,980.1
流動資產淨值		36,323.6	38,916.8
總資產減流動負債		163,933.3	159,173.2

附註:

1. 編製基準及會計政策

未經審核簡明綜合中期財務資料（「中期財務資料」）已按照香港會計師公會頒佈的香港會計準則第 34 號「中期財務報告」，以及香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄 16 編製。中期財務資料應與 2010 年 6 月的年度財務報表一併閱讀。

編製本中期財務資料所採用的會計政策與截至 2010 年 6 月 30 日止年度的年報所載列者貫徹一致，惟採納於下文進一步解釋的經修訂準則及詮釋除外。

於截至 2010 年 6 月 30 日止年度，香港會計準則第 32 號（修訂）「供股的分類」。於截至 2010 年 12 月 31 日止六個月內，本集團已採納下列須於截至 2011 年 6 月 30 日止財政年度應用的經修訂準則及詮釋：

香港財務報告準則的修訂 香港財務報告準則第 1 號（修訂）	香港財務報告準則(2009)的改進 首次採納香港財務報告準則者對香港財務報告準則第 7 號 披露比較數字的有限度豁免
香港財務報告準則第 1 號（修訂）	首次採納者的額外豁免
香港財務報告準則第 2 號（修訂）	集團以現金結算的股份支付交易
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 19 號	以權益工具清償財務負債
香港— 詮釋第 5 號	財務報表的呈報— 借款人對包含有通知還款條款的有期 貸款的分類

另外，本集團已提早採納於 2012 年 7 月 1 日或之後開始的財務年度生效的香港會計準則第 12 號（修訂）「遞延所得稅：相關資產的收回」。

由於採納香港財務報告準則(2009)的改進內的香港會計準則第 17 號（修訂）、香港— 詮釋第 5 香港會計準則第 12 號（修訂），導致會計政策有所變動及已追溯應用。採納其他準則的修訂及詮釋對本集團的業績及財務狀況無任何重大影響。這些改變的詳細情況載列如下。

香港會計準則第 17 號（修訂） 土地和樓宇的租賃分類

香港財務報告準則(2009)的改進內的香港會計準則第 17 號（修訂）刪去了有關租賃土地分類的具體指引，從而消除了與租賃分類一般指引的不一致性。因此，租賃土地必須根據香港會計準則 第 17 號 的一般原則，以分類為融資或經營租賃，即不論租賃是否差不多將資產所有權的全部風險和報酬轉移至承租人。在此修改前，土地權益(其所有權預期不會於租賃期完結時轉移至本集團)分類為經營租賃作租賃土地及土地使用權，並按租賃期攤銷。

本集團已根據租賃開始時的現有資料，重新評估在 2010 年 7 月 1 日未屆滿租賃土地及土地使用權的分類，並確認香港的租賃土地為融資租賃。在評估後，本集團已將若干租賃土地自經營租賃重分類為融資租賃。本集團持作自用的有關土地權益入賬為「物業、機器及設備」，並由土地可供其擬定用途時按資產的可使用年期和租賃期兩者的較短者折舊。

香港— 詮釋第 5 號 財務報表的呈報— 借款人對包含有通知還款條款的有期 貸款的分類

香港— 詮釋第 5 號用以澄清現有準則香港會計準則第 1 號「財務報表的呈列」。此詮釋規定，如果借貸合約內包含可以給予放貸人無條件即時要求借貸人隨時還款的條款時，不論放貸人行使有關條款可能性，該項負債亦要被列為流動負債。

本集團已因為香港詮釋第 5 號而重新評估借款的分類，若干銀行貸款亦因而重列為流動負債。

1. 編製基準及會計政策（續）

香港會計準則第 12 號（修訂）

遞延所得稅：相關資產的收回

此項修訂提出以公平價值計量之投資物業將會透過出售方式全數收回的推定。當有關投資物業為可折舊及以耗盡大體上所有包含在投資物業內的經濟得益為目的，而不是以出售方式的商業模式持有，有關推定則可被推翻。在此修訂之前，有關以公平價值計量之投資物業的遞延稅項，會透過使用以反映投資物業賬面值的稅務結果而作出計量。

本集團已根據投資物業的賬面值將會透過出售方式全數收回的可被推翻推定，或推翻該推定（如適用），而對有關的遞延稅項作出重新評估。

跟隨採納香港會計準則第 12 號修訂後會計政策之變動對簡明綜合收益表之影響如下：

	截至 2010 年 12 月 31 日止六個月 香港會計準則第 12 號修訂 百萬港元	截至 2009 年 12 月 31 日止六個月 香港會計準則第 12 號修訂 百萬港元
本期溢利增加		
應佔共同控制實體業績	13.6	17.0
應佔聯營公司業績	22.6	20.0
除稅前溢利	36.2	37.0
稅項	254.1	357.1
本期溢利	290.3	394.1
應佔：		
本公司股東	272.4	388.9
非控權股東權益	17.9	5.2
	290.3	394.1
每股盈利(港元)		
基本	0.07	0.10
攤薄	0.07	0.10

1. 編製基準及會計政策（續）

跟隨採納上述有關新訂或經修訂會計準則後會計政策之變動對綜合財務狀況表之影響如下：

	於 2010 年 12 月 31 日				於 2010 年 6 月 30 日			
	香港會計 準則 第 17 號 修訂 百萬港元	香港— 詮釋 第 5 號 百萬港元	香港會計 準則 第 12 號 修訂 百萬港元	合計 百萬港元	香港會計 準則 第 17 號 修訂 百萬港元	香港— 詮釋 第 5 號 百萬港元	香港會計 準則 第 12 號 修訂 百萬港元	合計 百萬港元
增加／（減少）：								
物業、機器及設備	1,861.4	—	—	1,861.4	1,882.6	—	—	1,882.6
土地使用權	(1,861.4)	—	—	(1,861.4)	(1,882.6)	—	—	(1,882.6)
共同控制實體權益	—	—	44.9	44.9	—	—	31.3	31.3
聯營公司權益	—	—	333.2	333.2	—	—	310.6	310.6
遞延稅項資產	—	—	30.7	30.7	—	—	28.3	28.3
總資產	—	—	408.8	408.8	—	—	370.2	370.2
儲備	—	—	3,313.9	3,313.9	—	—	3,041.5	3,041.5
非控股股東權益	—	—	173.2	173.2	—	—	155.3	155.3
總權益	—	—	3,487.1	3,487.1	—	—	3,196.8	3,196.8
長期借貸	—	(5,073.9)	—	(5,073.9)	—	(5,630.9)	—	(5,630.9)
遞延稅項負債	—	—	(3,078.3)	(3,078.3)	—	—	(2,826.6)	(2,826.6)
	—	(5,073.9)	(3,078.3)	(8,152.2)	—	(5,630.9)	(2,826.6)	(8,457.5)
長期借貸之即期部 份	—	(1,415.0)	—	(1,415.0)	—	(428.8)	—	(428.8)
短期借貸	—	6,488.9	—	6,488.9	—	6,059.7	—	6,059.7
總負債	—	—	(3,078.3)	(3,078.3)	—	—	(2,826.6)	(2,826.6)
總權益及負債	—	—	408.8	408.8	—	—	370.2	370.2

下列新訂或經修訂準則、修訂及詮釋須於 2011 年 7 月 1 日或之後開始的會計期間或較後期間採納，惟本集團並無提早採納：

於 2012 年 6 月 30 日止年度或以後生效

香港財務報告準則的修訂	香港財務報告準則(2010)的改進
香港財務報告準則第 1 號（修訂）	嚴重的惡性通脹及剔除首次採納者的既定日期
香港財務報告準則第 7 號（修訂）	披露—轉移金融資產
香港財務報告準則第 9 號	金融工具
香港會計準則第 24 號（經修訂）	關聯方披露
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 14 號（修訂）	最低資本規定的預付款項

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、修訂及詮釋的影響，其中若干新訂或經修訂準則、修訂及詮釋可能與本集團的業務有關，並可能引致會計政策的變動、披露的變動以及於財務報表內若干項目的重新計量。

2. 收入及分部資料

本期內確認之收入(代表營業額)如下:

截至2010年12月31日止六個月

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
收入		
物業銷售	7,505.9	2,755.7
租務	766.3	790.9
合約工程	1,873.1	2,692.5
服務提供	1,596.3	2,709.7
基建項目經營	143.9	124.8
酒店營運	1,368.8	1,230.1
百貨經營	1,360.2	1,335.8
電訊服務	354.5	374.4
其他	107.1	102.9
總收入	15,076.1	12,116.8

執行委員會乃主要營運決策者，決定及審閱本集團的內部報告以評估表現及分配資源。經營分部根據上述的內部報告作出釐定。執行委員會認為從產品及服務層面而言，其業務包括物業發展、物業投資、服務、基建項目、酒店營運、百貨、電訊及其他業務（包括媒體及科技業務）分部。

執行委員會以各分部之營業溢利以評估經營分部的表現。分部營業溢利之計量不包括投資物業公平值變動，未分攤企業費用及非經常性項目的影響。財務收入及財務費用也不會分攤予各分部。

分部之間之銷售是根據有關方協定之條款進行。

2. 收入及分部資料(續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	服務 百萬港元	基建 百萬港元	酒店營運 百萬港元	百貨 百萬港元	電訊 百萬港元	其他 百萬港元	綜合 百萬港元
截至2010年12月31日止六個月									
總收入	7,505.9	851.8	4,716.5	143.9	1,368.8	1,360.2	385.4	107.1	16,439.6
內部分部	-	(85.5)	(1,247.1)	-	-	-	(30.9)	-	(1,363.5)
對外收入	7,505.9	766.3	3,469.4	143.9	1,368.8	1,360.2	354.5	107.1	15,076.1
分部業績	2,196.0	492.5	431.0	47.3	228.0	287.6	(14.6)	(20.3)	3,647.5
其他收益,淨值									610.7
投資物業公平值變動									1,974.3
未分攤企業費用									(347.1)
營業溢利									5,885.4
財務收入									207.2
財務費用									(417.7)
									5,674.9
應佔業績									
共同控制實體	4.7	190.4	15.1	1,162.9	2.7	-	-	(44.7)	1,331.1
聯營公司	11.3	179.0	172.8	23.9	0.1	-	41.3	20.4	448.8
除稅前溢利									7,454.8
稅項									(1,403.1)
本期溢利									6,051.7
於2010年12月31日									
分部資產	66,616.8	45,114.1	8,211.1	2,579.6	5,801.7	5,637.7	594.1	6,732.7	141,287.8
共同控制實體權益	4,544.1	9,052.7	1,966.0	15,052.4	1,254.1	-	-	431.2	32,300.5
聯營公司權益	1,178.0	2,537.4	4,982.7	351.0	119.7	-	2,009.9	43.4	11,222.1
未分攤資產									21,432.6
總資產									206,243.0
分部負債	10,974.1	1,101.0	4,847.2	137.8	1,431.1	3,846.2	184.9	1,246.4	23,768.7
未分攤負債									61,417.7
總負債									85,186.4
截至2010年12月31日止六個月									
非流動資產添置(附註a)	1,883.2	1,215.9	44.8	-	5.6	475.5	49.3	1.9	3,676.2
折舊及攤銷	11.4	14.6	53.4	35.4	173.6	135.9	23.6	8.5	456.4
耗蝕支出及撥備	225.6	-	-	-	-	-	-	5.2	230.8

2. 收入及分部資料(續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	服務 百萬港元	基建 百萬港元	酒店營運 百萬港元	百貨 百萬港元	電訊 百萬港元	其他 百萬港元	綜合 百萬港元
截至2009年12月31日止六個月(經重列)									
總收入	2,755.7	853.4	6,250.4	124.8	1,230.1	1,335.8	404.2	102.9	13,057.3
內部分部	-	(62.5)	(848.2)	-	-	-	(29.8)	-	(940.5)
對外收入	2,755.7	790.9	5,402.2	124.8	1,230.1	1,335.8	374.4	102.9	12,116.8
分部業績	236.4	515.2	626.3	(6.6)	113.0	282.5	(11.7)	(50.5)	1,704.6
其他收益淨值									2,446.9
投資物業公平值變動									2,369.1
未分攤企業費用									(333.7)
營業溢利									6,186.9
財務收入									319.0
財務費用									(465.9)
									6,040.0
應佔業績									
共同控制實體	364.5	298.0	115.4	673.9	6.9	-	-	2.2	1,460.9
聯營公司	7.6	163.2	290.8	14.2	(3.7)	(0.2)	82.7	5.6	560.2
除稅前溢利									8,061.1
稅項									(636.1)
本期溢利									7,425.0
於2010年6月30日(經重列)									
分部資產	64,699.8	40,222.6	9,620.8	880.9	5,785.9	5,396.1	1,244.2	6,965.3	134,815.6
共同控制實體權益	4,920.6	8,167.3	2,180.7	13,651.5	1,398.4	-	-	404.6	30,723.1
聯營公司權益	1,026.3	2,540.1	3,820.6	309.3	120.4	-	2,146.8	55.4	10,018.9
未分攤資產									24,422.5
總資產									199,980.1
分部負債	14,521.2	945.9	5,398.1	151.4	1,236.8	2,290.7	166.4	947.4	25,657.9
未分攤負債									59,435.9
總負債									85,093.8
截至2009年12月31日止六個月									
非流動資產添置(附註a)	1,290.9	1,156.0	100.4	18.2	69.5	99.1	98.1	20.1	2,852.3
折舊及攤銷	50.1	16.7	63.5	34.0	156.7	93.4	23.3	11.7	449.4
耗蝕支出及撥備	51.9	13.8	30.5	-	2.0	-	-	39.9	138.1

附註a: 非流動資產添置指除金融工具(包括共同控制實體權益及聯營公司權益)、遞延稅項資產及退休福利資產外之非流動資產的添置。

2. 收入及分部資料 (續)

	收入		非流動資產 (附註b)
	截至2010年12月31日止 六個月 百萬港元	截至2009年12月31日止 六個月 百萬港元	於2010年 12月31日 百萬港元
香港	7,354.9	6,429.7	40,835.5
中國大陸	7,660.7	5,145.4	33,135.1
澳門及其他	60.5	541.7	767.2
	15,076.1	12,116.8	74,737.8

集團於東南亞及北美洲之收入、分部資產及資本性開支，所佔集團之總收入、分部資產及資本性開支並不重大，因此包括於澳門及其他項下。

附註b: 非流動資產指除金融工具(包括共同控制實體權益及聯營公司權益)、遞延稅項資產及退休福利資產外之非流動資產。

3. 營業溢利

本集團之營業溢利已包括及扣除下列收入／(支出) 項目：

截至2010年12月31日止六個月

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
其他投資收入	29.8	12.6
因增購共同控制實體之權益使該等公司 成為附屬公司而重新計量前期持有權益之公平值所產生之盈利收益	-	513.3
購入附屬公司權益之淨資產公平值超逾收購成本	-	483.7
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值收益	-	253.5
出售淨溢利		
非流動資產列為待售資產	289.0	20.6
可供出售金融資產	485.4	225.1
附屬公司	24.8	936.7
出售一間附屬公司部份權益後重新計量保留非控權權益的公平值收益	-	105.8
出售存貨成本	(5,384.9)	(3,762.3)
折舊及攤銷	(456.4)	(449.4)
資產耗蝕虧損	(230.8)	(138.1)

4. 稅項

截至2010年12月31日止六個月

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元 (經重列)
即期稅項		
香港利得稅	426.1	291.8
中國內地及海外稅項	483.6	269.7
中國內地土地增值稅	345.7	76.2
遞延稅項	147.7	(1.6)
	1,403.1	636.1

香港利得稅乃按照該期估計應課稅溢利以稅率16.5% (2009年: 16.5%) 提撥準備。

中國內地及海外應課稅溢利之稅款, 則按照本年度估計應課稅溢利依本集團、共同控制實體及聯營公司經營業務地區之現行稅率計算。此等稅率由9%至25% (2009年: 9%至25%)不等。

中國土地增值稅就土地增值按累進稅率30%至60% (2009年: 30%至60%) 作出撥備, 土地增值為出售物業所得款項減去土地使用權成本及物業發展開支等可扣除開支。

應佔共同控制實體及聯營公司業績已減去應佔共同控制實體及聯營公司之稅項分別為 283.2 百萬港元及30.1 百萬港元 (2009年經重列: 351.5 百萬港元及 46.7 百萬港元)。

5. 每股盈利

本期每股基本及攤薄盈利之計算如下:

截至2010年12月31日止六個月

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元 (經重列)
本公司股東應佔溢利	4,353.3	5,735.0
可攤薄潛在普通股之影響:		
可換股債券利息支出	—	—
攤薄應佔附屬公司業績影響之調整	(9.0)	(33.0)
計算每股攤薄盈利之溢利	4,344.3	5,702.0
		股份數目(百萬股)
	2010年	2009年
計算每股基本盈利之加權平均股份數目	3,940.2	3,867.3
在兌換可換股債券及行使購股權對可攤薄潛在普通股之影響	—	—
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	3,940.2	3,867.3

截至2009年12月31日止六個月內之每股盈利已反映新創建集團有限公司(「新創建集團」)於2010年12月內發行之紅股而予以調整。

由於兌換期內未兌換之可換股債券及行使尚未行使之購股權會對每股盈利造成反攤薄影響, 故截至 2010 年及 2009 年 12 月 31 日止六個月之每股攤薄盈利並無假設兌換可換股債券及行使購股權。

6. 貿易應收款

貿易應收款之賬齡分析如下：

	於2010年 12月31日 百萬港元	於2010年 6月30日 百萬港元
即期至30天	1,073.1	992.9
31天至60天	217.8	142.8
多於60天	390.9	460.1
	1,681.8	1,595.8

本集團不同類別業務之信貸政策不同，乃取決於市場要求及附屬公司所經營業務。出售物業應收樓款及建築及機電合約工程服務應收保固金乃根據有關合約條款償付。

7. 待售資產/與待售資產直接相關的負債

於2010年6月11日，本公司之附屬公司新創建集團公佈，已就以管理層收購方式出售若干非核心業務達成協議，惟須達成若干先決條件。出售事項分為兩部份，第一部份已於2010年7月27日完成，新創建集團並於本期間錄得186.6百萬港元的收益。出售業務的第二部份的資產及負債已被列為待售資產及與待售資產直接相關的負債。

8. 貿易應付款

貿易應付款之賬齡分析如下：

	於2010年 12月31日 百萬港元	於2010年 6月30日 百萬港元
即期至30天	6,679.5	5,325.6
31天至60天	901.2	549.9
多於60天	1,118.8	1,261.8
	8,699.5	7,137.3

9. 資產抵押

於2010年12月31日，已作銀行備用信貸額抵押之集團資產合計33,627.7百萬港元（2010年6月30日：31,770.3百萬港元）。

10. 或然負債

本集團於2010年12月31日之或然負債為9,805.7百萬港元（2010年6月30日：10,966.5百萬港元）。

11. 比較數字

若干比較數字已重列分類，以符合本期的呈報方式。

中期股息

董事會茲向2011年3月28日已登記於股東名冊上之股東宣派截至2011年6月30日止財政年度之中期股息每股0.10港元，並採取以股代息方式進行，惟股東可選擇收取現金。

待香港聯交所上市委員會批准新股份上市及買賣後，各股東將獲配發已繳足股款之股份，其總市值與該股東可選擇收取現金股息之總額相等。各股東亦可選擇收取現金每股0.10港元以代替配發股份。有關此次以股代息派發中期股息之詳情，將會以書函形式，連同選擇收取現金股息之表格，於2011年4月14日左右寄予各股東。

暫停辦理股份過戶登記日期

暫停辦理股份過戶登記日期：2011年3月22日至2011年3月28日
(首尾兩天包括在內)

最後辦理股份過戶時間：2011年3月21日下午四時正

股份過戶登記處地址：卓佳登捷時有限公司，香港皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

購買、出售或贖回上市證券

在本年度內本公司並無贖回其任何上市證券，本公司及其附屬公司亦無購買或出售本公司之任何上市證券。

僱員及薪酬政策

於2010年12月31日，本集團旗下管理的實體共聘用大約45,000萬名員工。酬金政策按年檢討。本集團因應僱員之個別表現及市場慣例發放酬金及花紅。對於進修與工作相關課程之僱員，本集團將給予教育津貼。本集團亦定期提供內部培訓課程。根據本公司及所有上市之附屬公司之購股權計劃，本公司若干董事及本集團若干僱員可獲授予購股權，以認購本公司及/或各間附屬公司之股份。

審閱中期業績

本公司截至2010年12月31日止六個月之未經審核中期業績並未經外聘核數師審閱，但已獲本公司審核委員會審閱。

企業管治常規守則

於截至2010年12月31日止六個月內，本公司已遵守上市規則附錄14所載《企業管治常規守則》（「企業管治守則」）之所有適用條文，惟以下偏離者除外。

企業管治守則之守則條文A.5.4規定，董事會應就有關僱員買賣本公司證券事宜設定書面指引，指引內容應該不比上市規則附錄10所載之《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）寬鬆。董事會已就員工買賣本公司證券訂立員工指引，但該等指引並非按照不比標準守則寬鬆的條款制定。此偏離乃由於本公司目前擁有大約4.5萬名員工，並經營多元化業務，由本公司處理來自有關僱員的書面通知將會帶來龐大行政負擔。

流動資金及資本來源

債務淨額

	於2010年 12月31日 百萬港元	於2010年 6月30日 百萬港元
綜合債務淨額	31,646.2	27,113.5
新創建集團（股票代號：0659）	(429.5)	(267.3)
新世界中國地產（股票代號：0917）	10,277.8	8,696.1
新世界百貨-現金及銀行存款（股票代號：0825）	(4,286.3)	(3,596.7)
債務淨額（不包括上市附屬公司）	26,084.2	22,281.4

本集團之債務主要以港元及人民幣計值。就本集團之中國內地業務而言，本集團維持適當水平之人民幣對外借貸，藉以就該等項目投資的人民幣進行自然對沖。除此以外，本集團並無承受任何重大外匯風險。

集團之借貸以浮動利息計算為主。集團透過利率掉期合約及衍生工具將浮動利率轉為固定利率以對沖集團部份利率風險。本集團於2010年12月31日持有未到期有關以浮動利率轉為固定利率掉期合約及衍生工具總額為5,100.0百萬港元及830.0百萬美元(相等約6,457.4百萬港元)。

於2010年12月31日，本集團之現金及銀行存款維持於20,612.2百萬港元，綜合債務淨額為31,646.2百萬港元(2010年6月30日:23,608.7百萬港元及27,113.5百萬港元)。債務淨額與權益比率為26.14%，較2010年6月30日增加2.54%。

於2010年12月31日本集團的長期銀行借貸，固定利率債券和可換股債券為45,313.8百萬港元。於2010年12月31日的短期銀行和其他借貸為6,944.6百萬港元。2010年12月31日長期銀行借貸，固定利率債券和可換股債券到期情況如下：

	百萬港元
1年內	8,447.2
2年	10,903.8
3 - 5年	17,829.0
5年外	8,133.8
	45,313.8

本集團於2010年12月31日的權益增至121,056.6百萬港元，而於2010年6月30日經重列為114,886.3百萬港元。

業務回顧

截至 2010 年 12 月 31 日止六個月，新世界發展錄得收入共 150 億 7,610 萬港元及股東應佔溢利 43 億 5,330 萬港元。於回顧期內，物業發展、基建、酒店營運及百貨等經常性業務的貢獻均取得理想增長。若剔除其他收益淨額及投資物業公平值的變動，本集團的基本溢利為 23 億 4,730 萬港元，較去年同期增加 30%。

香港物業發展

經濟反彈、利率低企、銀根充裕及市場供應緊絀，促成住宅物業的成交量與價格自 2010 年初起強勁增長。根據土地註冊處公佈的數字，2010 年的住宅買賣合約數目達到 135,778 宗，較去年同期上升 18%。

然而，由於全球流動資金充裕，通貨膨脹風險提高，加上 2010 年 11 月初美國推出第二輪貨幣量化寬鬆措施產生的刺激作用，香港政府及香港金融管理局於 2010 年 11 月 20 日，實施一系列的緊縮措施，包括徵收額外印花稅及調低按揭貸款最高成數，以減少物業投機，並將拖欠物業按揭的風險減低。措施推出後，市場立即出現短期調整。根據美聯物業一項對 35 個屋苑成交量的研究，新措施推出後的一星期，二手成交量下跌 59.8%。中原城市領先指數亦顯示出相約結果。

儘管如此，踏入 2010 年底，市場呈現穩定跡象。二手市場的成交量經已逐漸復甦，二手價格亦正溫和回升。銷售動力的復原，加強了供需雙方對一手市場的信心，為稍後推出的新項目重開大門。

於回顧期內，本集團在香港物業銷售的應佔總額約 20 億港元。這主要是來自元朗翹翠峰的銷售貢獻。

預算利率低企的環境及緊絀的未來供應，可維持住宅市場的穩定發展。本集團將陸續向市場推出五個全新項目，合共 4,599 個單位。項目大多位於市區黃金地段。此外，截至 2010 年 12 月，本集團尚餘超過 140 個存貨單位可供出售，其中包括本集團位於尖沙咀具代表性之豪宅項目名鑄所剩餘的四成住宅面積。

將推出之新項目	單位數目
大坑春暉臺 9-12 號	66
沙田車公廟站項目	981
馬鞍山落禾沙項目第一期	919
元朗大棠路項目	2,582
元朗唐人新村第一期	51
總計	4,599

與此同時，本集團持有合共超過2,000萬平方呎待更改用途之農地儲備。

農地儲備地區分佈	土地總面積（平方呎）	應佔土地面積（平方呎）
元朗	14,094,500	12,695,000
沙田／大埔	2,122,000	2,122,000
粉嶺	2,260,000	2,260,000
西貢	1,984,035	1,430,660
屯門	120,000	120,000
總計	20,580,535	18,627,660

除更改農地用途外，本集團亦一直積極補充香港市區的土地儲備。目前考慮採取的途徑包括參與公開賣地、私人收購及競投由市區重建局、香港鐵路有限公司及政府招標之發展項目，為未來提供穩定的發展用地。

一項私人收購於回顧期內完成。本集團於2010年10月支付約18億6,500萬港元，收購繼園里住宅項目40%權益。該項目位於北角的黃金地段，坐擁維多利亞港的壯麗景觀及寶馬山的青翠風景。項目總佔地面積為72,000平方呎，總樓面面積約576,000平方呎。

本集團目前持有總樓面面積超過870萬平方呎之土地儲備可作即時發展用途，其中超過50%位於市區。

土地儲備地區分佈	應佔總樓面面積（平方呎）
港島	695,104
九龍	4,112,313
新界（不包括待更改用途之農地）	3,900,781
總計	8,708,198

香港物業投資

經濟蓬勃及市場氣氛改善，促使企業加快擴張業務及新公司成立，自2010年第2季開始，寫字樓的需求增加。主要商業區的甲級寫字樓租賃活躍，令整體空置率下降。在供應緊絀的情況下，中環甲級寫字樓的租金，自2010年下半年起呈上升趨勢。

訪港旅客人數顯著增加及本地消費信心增強，自2010年初起刺激著香港零售市道。根據政府統計處公佈的數字，2010年的總零售銷售額為3,249億港元，較去年同期上升18.3%。來自中國內地訪客的高消費是推動租金增長的主要動力，與旅客相關的地帶，其零售物業的需求可望持續。

於回顧期內，本集團在香港之租金收入總額為5億3,660萬港元，較去年同期減少8.7%。減少主要是由於位於尖沙咀的新世界中心在2010年關閉重建。本集團投資組合的其他主要項目，均錄得滿意的出租率。

K11購物藝術館於2009年12月開業。受惠於利好經濟環境，首年的營業額及人流均表現理想。目前，每周平均人流超過30萬，較去年同期上升32%。K11購物藝術館在2010年12月的總營業額與去年同期比較，上升超過一倍，較2010年6月亦上升超過80%，與內地旅客消費高峰期的2010年10月相比，升幅亦達到25%。同時，主要大型商戶的營業額，平均升幅更超過兩倍之多。

本集團屹立於九龍海濱的代表性建築物新世界中心，經過32年的營運後，已於2010年關閉重建。現有的建築物將被拆卸及分期重建。

為加強香港的投資物業組合，本集團在 2010 年 12 月達成協議，將收購樓面面積達 470,000 平方呎的愉景新城商場及其 1,000 個停車場車位的餘下 50% 權益。

酒店營運

香港旅遊業在 2010 年出現了強勁反彈，主要是由於全球經濟穩定復甦及人民幣兌港元升值，令訪港旅客人數自 2010 年初錄得顯著增長。內地旅客及長途旅客市場均獲理想增幅。根據香港旅遊發展局公佈的數字，2010 年訪港旅客總數按年上升 22%，創 3,600 萬人次的新高。

來港經商及度假旅客增加，持續地刺激著香港接待服務的需求，自 2010 年第二季末起，本集團旗下酒店的入住率上升，平均房價亦明顯增加。於回顧期內，兩間於 2009 年開幕的新酒店，即香港尖沙咀凱悅酒店及香港沙田凱悅酒店，業務表現理想，入住率及平均房價分別按年上升超過 83% 及 24%。

2010 年 7 月，新世界酒店推出全新企業品牌形象 — 新世界酒店集團，管理新世界酒店及貝爾特酒店的品牌拓展，目標成為區內及國際上均備受認同、獨一無二的酒店管理公司。

2011 年 1 月，新世界酒店集團接手管理北京貝爾特酒店(前稱北京萬怡酒店)。此外，於回顧期內，西安新世界酒店的出售經已完成。目前，新世界酒店集團負責管理新世界集團旗下的 10 家酒店。

香港萬麗海景酒店於回顧期內已展開分階段之裝修工程，以為賓客提供卓越的產品及服務。

新世界中國地產有限公司（「新世界中國地產」）

2011 財政年度上半年，新世界中國地產錄得純利 15 億 840 萬港元，按年增長 60.4%。純利大幅上升主要由於物業銷售及酒店營運的經營業績改善，以及於回顧期內人民幣升值所致。

於回顧期內，新世界中國地產銷售量達 627,835 平方米，按年增長 20%，銷售總額增加 49% 至約人民幣 52 億 7,000 萬元。物業銷售的貢獻主要來自瀋陽新世界花園及廣州東方新世界花園。此外，2011 財政年度上半年度的整體毛利率亦持續改善，按年增長 15 個百分點至 37%。

於 2011 財政年度上半年，新世界中國地產於瀋陽、上海、廣州及貴陽落成五項物業發展項目，總樓面面積為 754,970 平方米，按年增長 143%。

新世界中國地產的租賃業務貢獻錄得下跌，主要由於北京新世界中心商場續租約時按營業額收取的租金率下跌，以及出售位於北京新世界中心之服務式公寓及寫字樓，令出租樓面面積減少所致。新開業的武漢 K11 新食藝及北京寶鼎大廈商場的經營成績尚待改善，亦影響了租賃業務的表現。

新創建集團有限公司（「新創建集團」）

新創建集團於 2011 財政年度上半年，錄得股東應佔溢利 23 億 9,120 萬港元，按年上升 3.7%。

基建

廣州市北環高速公路自 2009 年 7 月至 2009 年 11 月期間進行大型維修及保養工程，因而關閉高速公路部份路段。工程完成後，其日均交通流量在本期躍升 51%。京珠高速公路（廣珠段）以及深圳惠州公路及高速公路的日均交通流量較去年同期分別上升 11% 及 37%。廣肇高速公路第二期已於 2010 年 9 月完成。與此同時，新道路項目廣州市東新高速公路已於 2010 年 12 月通車。

除了燃料成本上升外，珠江電廠更因亞運會期間電量需求減少，使合併售電量下降 14%，表現進一步受到影響。成都金堂電廠的售電量在本期錄得 20% 增長。來自廣州燃料公司的貢獻，因煤炭市場在期內蓬勃發展而大幅上升。澳門電廠的售電量錄得 2% 的穩定增長。澳門電力的特許經營權在 2010 年 11 月成功獲續期 15 年。

內地水務項目的貢獻持續成為基建業務分部的增長動力。塘沽水廠、常熟水廠及重慶水廠的售水量，分別上升了 9%、6% 及 9%。售水收益亦受惠於個別水廠在 2010 年的價格上調。隨著重慶的發展步伐加快，重慶水務集團在本期的貢獻亦錄得令人滿意的增長。

由於貿易改善，廈門象嶼新創建碼頭有限公司的吞吐量上升 6% 至 397,000 個標準箱。然而，因為廈門的市場競爭加劇，使本期內的平均收費有所下降。於香港的亞洲貨櫃物流中心，其租用率由 97% 跌至 95%，平均租金在本期亦下跌 2%。然而，受惠於 2010 年的貨運量回升使倉儲收入增加，加上實施節約成本措施，亞洲貨櫃物流中心在本期仍維持其貢獻。

隨著新中心站陸續建成，中鐵聯合國際集裝箱有限公司（「中鐵集裝箱」）正快速發展。昆明、重慶、成都、鄭州、大連、青島、武漢、西安及上海（尚待鐵道部注入合資公司）共九個中心站已先後營運。在本期錄得的處理量總計增加至 595,000 個標準箱，較去年同期僅有在營運中的昆明中心站的 11 萬個標準箱有所增加。整體上，中鐵集裝箱在本期間已幾乎達致收支平衡。全部 18 個鐵路集裝箱中心站預期將於 2012 年年底完成。

服務

出售設施服務業務後，設施管理現在主要包括香港會議展覽中心及免稅店。免稅店業務的出色表現，全面填補了出售設施服務業務對溢利貢獻損失所帶來的負面影響。

儘管入境旅客受到新實施的香煙入口限制，對銷售構成負面影響，但「免稅」店在香港多個跨境交通樞紐的免稅香煙及酒類零售業務，於本期間仍繼續取得驕人的業績。羅湖、落馬洲及紅磡的客運量在 2010 年達到 1.23 億，較去年增長 8%。客流量上升，加上個人遊旅客在免稅商品的消費增加，為此業務帶來龐大增長。與此同時，香港會議展覽中心在期內舉辦了 618 項活動，合共超過 480 萬參觀人次。大部份定期舉行的國際貿易展覽，在總展覽面積及整體出席率方面均有所增加。

建築業務的貢獻按年下跌 57%。於 2010 年 12 月 31 日，建築業務的手頭合約總值約為 186 億港元。

策略性投資業務（前稱金融服務），於回顧期間內錄得 16% 的增長。Tricor 的企業服務及投資者服務業務於本期間均錄得平穩增長，其於 2010 年 7 月至 2010 年 12 月在香港取得的新上市股份約佔總額約 38%。

於海通國際證券集團有限公司（前稱大福證券）的股權，自2009年12月出售373,434,720股予海通（香港）金融控股有限公司後，持股比例已由約61.86%下降至約8.97%，導致溢利貢獻明顯下跌。

新創建集團於本期間收購了新礦資源有限公司（「新礦資源」）約43.34%權益。於2011年1月，新創建集團於新礦資源的權益增加至約55.02%，並將於完成進一步收購後提高至60%權益。新創建集團計劃持有於新礦資源的權益作為長期投資，並可能於未來發展天然資源成為新創建集團新的核心業務。

新世界百貨中國有限公司（「新世界百貨」）

2011財政年度上半年，新世界百貨錄得總收入達12億8,390萬港元，較去年同期上升29.9%。股東應佔溢利為2億9,450萬港元，按年上升8.3%。

收入以專櫃銷售佣金之收入為主，佔總收入的68.4%；自營銷售和租金收入分別佔總收入的20.3%和7.5%；而管理費收入則佔總收入的3.8%。

於回顧期內，華北區對新世界百貨的收入貢獻最大，達到總收入的31.7%，其次為華東區及華中區，分別佔總收入的26.9%及25.2%。

於回顧期內，新世界百貨在北京順義區開設的北京千姿店開業，樓面面積約40,000平方米。為配合未來業務發展，新世界百貨分別於2010年8月及2010年10月，收購了北京店和成都店的經營權，由管理店轉為自有店。此外，於2011年1月，對長沙時尚廣場、北京彩旋店及重慶店的三項經營權收購，將進一步鞏固新世界百貨在各地區的發展。

於2010年12月31日，新世界百貨的業務網絡包括合共28家自有店及八家管理店，總樓面面積約1,224,420平方米。有關店舖分佈於中國東北、華北、華東、華中及中國西南五個營運地區，覆蓋內地17個主要城市。

電訊

於回顧期內，新世界電訊有限公司（「新世界電訊」）已將其網絡現代化，從而創造新的收益來源及推動未來的業務增長。網絡現代化有助新世界電訊與市場並進，以回應瞬息萬變的業務需求。「新世界互動媒體」已將服務延伸至流動廣告範疇，現已推出短訊廣播平台及iPhone應用開發方案。

於2011財政年度上半年，新世界電訊與另外51家首選夥伴訂立了國際電訊服務協議，令全球夥伴總數增至400。新夥伴給予新世界電訊拓展其批發業務到新目的地的機會。與此同時，為應對市場需求增長，新世界電訊於2011年1月擴充其互聯網數據中心，新增加樓面面積逾7,500平方呎。

於回顧期內，CSL New World Mobility的營業額表現較去年同期增長24.3%，當中包括服務收入7%的增幅及硬件收入110%的增幅。隨著智能電話滲透率增加及客戶基礎擴大，手機相關成本增加，以及去年同期因有爭議勝訴而導致一次性調整以致開支基數較低，令經營開支（不包括折舊及攤銷在內）上升45.7%。然而，因前述去年上半年之一次性調整，導致扣除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利減少26%。

新世界策略投資有限公司（「新世界策略」）

新世界策略持續於不同領域發掘具發展潛力的投資項目。新世界策略把握可再生能源高速增長的機遇，於2009年投資於一家國內領先的風力發電設備企業－華風風電集團有限公司（「華風」）。華風主要從事兆瓦級風力發電機葉片的設計、開發、生產和銷售，客戶包括世界上著名的風力發電機製造商。隨著能源短缺、全球氣候變暖、溫室氣體排放引發的環境威脅日益引起憂慮，發電行業對節能減排的要求不斷增強。相信可再生能源發電行業正為華風帶來巨大的發展空間。

新世界策略的投資項目之一，十方控股有限公司（「十方」，香港股份代號：1831），於2010年12月3日在香港聯交所主板成功上市。十方是一個綜合媒體解決方案供應商，憑借其跨省、高速增長的二、三線城市的報紙、電視台和電台網絡，為來自不同消費行業的廣告客戶提供服務。在中國消費市場強勁增長和新聞出版業正在進行深化改革的背景下，相信日後十方的業務得以繼續迅速發展。

新世界中國實業項目有限公司（「新世界中國實業」）

新世界中國實業為中國私募股票基金新世界利寶中國發展有限公司之項目經理。新世界中國實業之累計投資總額約為1億6,300萬美元，投資超過20個項目。

新世界信息科技有限公司（「新世界信息科技」）

中國推行政策以支持信息科技行業的發展，並加快七大戰略新興產業的成長。為善用此契機，新世界信息科技將繼續把握此行業的機遇，集中為大中華區信息科技市場提供可帶來溢利的服務及應用方案。新世界信息科技將繼續善用其在此範疇的專長，以拓展現有組合，包括信息科技外判及系統整合服務。

展望

香港政府實施的新一輪緊縮措施，旨在緩和樓市的投機行爲，減低拖欠物業按揭的風險。有關措施已促成市場的短期調整。二手成交量隨即縮減。儘管如此，近日二手市場已漸見復甦，增強了市場對新推出項目的信心。低息環境、流動資金充裕、特別是未來供應緊絀等因素，預期將支持著市場的剛性需求。本集團目前正在興建的項目，大多位於市區黃金地段，具備競爭優勢，並將會陸續推出以滿足市場需求。然而，美國及中央政府有可能推出對抗通脹的政策，或許會引起物業市場的波動。

近月，香港辦公室及零售租賃市場強勁反彈。經濟動力刺激了主要地區的辦公室租賃需求，繼而推動租金上揚。於2010年，旅客開支按年大幅增長30.5%，香港的私人消費開支增長強勁，提高了零售租賃市場的增長勢頭，尤其是與旅客相關的地帶。隨著全球經濟回升，訪港旅客人數攀升，一般預期香港的酒店入住率及平均房價將穩步發展。中國內地訪港旅客是未來增長的主要催化劑。

自2010年4月以來，中央政府推出多項樓市調控措施，遏制投機性購房，以達到穩定樓價及樓市發展之效。多個大城市的成交量及價格在政策出台後出現調整。市場預期，中央政府為鞏固和擴大調控成果，有效管理通脹，將進一步完善房地產市場調控工作，按照中國國情及全球經濟發展，適時制宜地持續調整政策，以確保市場平穩發展。

綜觀內地房地產市場，二線及三線城市基於舊城改造產生龐大剛性置業需求，加上樓價整體仍維持在健康水平，新世界中國地產認為該等城市更具發展潛力。新世界中國地產早著先機，於 2006 財政年度進行重大部署，實行地域分散，先後進駐長沙、成都及貴陽等城市，令內地的業務版圖，平均覆蓋於不同等級的城市。這些新項目自 2009 年首次推出市場，對新世界中國地產的溢利貢獻正逐步提升。

一線城市方面，調控政策發揮著引導樓市回歸理性的調整效用，以回應市場上龐大的自住置業需求。一些貼近市場實際需要、較大眾化的戶型產品，在政策的影響下開闢了良好的發展空間。新世界中國地產會繼續秉持多元化物業發展的理念，在發展高端項目的同時，也會繼續推出大眾化的優質產品，透過雙軌平衡發展，滿足不同置業者對各種面積與功能物業的需求。

市場預期中國於2011年的國內生產總值將保持雙位數字增長，香港大部份商業領域亦同樣繼續會有不俗表現。新創建集團密切注視這趨勢，並將善用其與中國內地的強大聯繫，進一步發展中國業務。同時，新創建集團將會盡一切努力，提升營運效率，把握香港的展覽及零售行業的增長機遇。

國家的十二五規劃方案，展示了國家在未來五年將把擴大消費需求作為擴大內需的戰略重點，進一步釋放城鎮居民的消費潛力。這對國內零售業的發展創造了有利氛圍，故新世界百貨對百貨業的未來發展前景持樂觀態度，並將繼續貫徹「一市多店」及「輻射城市」之策略，逐漸拓展業務，每年增設兩至三家樓面面積共約100,000至120,000平方米的全新自有店，並收購兩至三家現有管理店及/或其他第三方具潛力之項目。

於回顧期內，新世界百貨全力推進其形象革新計劃，客流量和同店銷售增長均有明顯改善。同店銷售增長由去年同期的2.7%大幅攀升至11.9%，反映形象革新計劃對提升店鋪實力起著積極作用。新世界百貨將繼續注視國內零售市場的發展趨勢和消費模式，因時制宜，制定相應的發展策略，從而尋求更長遠穩健的增長。

為增加集團公司之間的協同效益，本集團旗下的新世界中國地產、新世界百貨及新世界酒店集團，連同聯營公司周大福珠寶金行有限公司，於中國內地聯合推出VIP會員計劃，實現公司VIP會員權益共享，並加強VIP客戶的忠誠度。於2010年9月，在武漢首次推出「完美婚嫁·完美人生」活動，此乃聯合VIP會員計劃一連串活動之一。自2010年9月起，已在瀋陽、鞍山、武漢、長沙、成都、廣州及順德舉行一系列相關的活動。

**董事總經理
鄭家純博士**

香港，2011年2月28日

於本公佈日期，(a)本公司之執行董事包括拿督鄭裕彤博士、鄭家純博士、冼為堅博士、梁仲豪先生、鄭志剛先生及鄭志恒先生；(b)本公司之非執行董事包括鄭家成先生、梁志堅先生、周桂昌先生、梁祥彪先生及紀文鳳小姐；及(c)本公司之獨立非執行董事包括楊秉樑先生、查懋聲博士（查懋聲博士之替任董事：查懋成先生）、何厚浚先生及李聯偉先生。